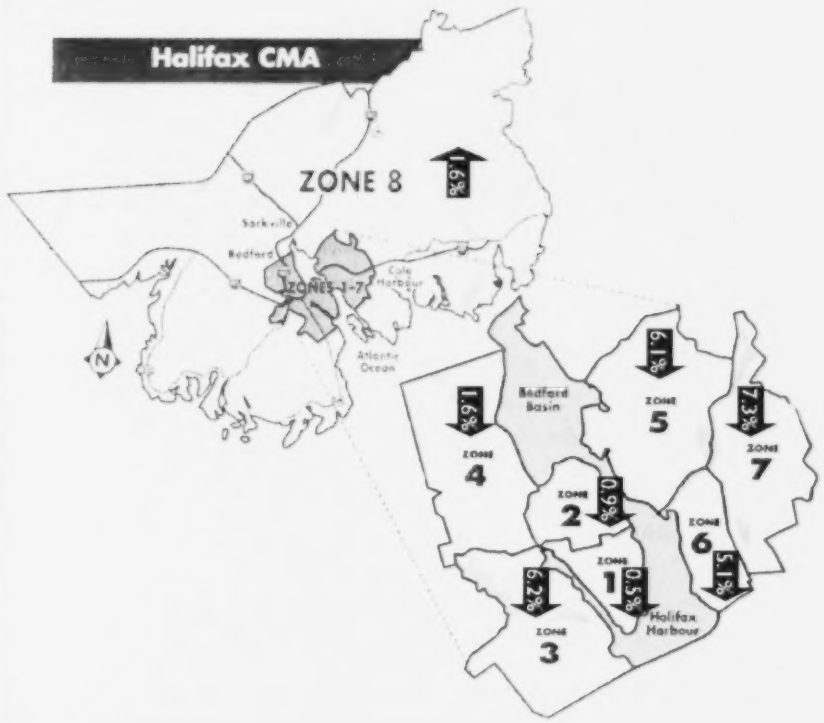
104-02745/

Vacancy rates are also higher in older structures than in newer ones. Among rental structures completed before 1940, the average vacancy rate is 5.3 per cent while it is only 1.0 per cent for those buildings that have hit the market since 1985.

Average rent increased four per cent from $606 to $630 per month, with rising rents posted in each of the eight zones as well as for each of the bachelor, one, two and three plus bedroom rental unit categories. Corresponding to vacancy rates, those areas of Metro Halifax with a shortage of vacant apartments are also those with relatively higher average rents, while those with excess vacant units have comparably lower rents. Peninsula South (Zone 1) continues to hold the distinction of the area with the highest average rents in Metro at $742 per month for all units while Dartmouth South (Zone 6) has replaced Dartmouth North (Zone 5) as the zone with the lowest average rent at $538 per month.

Despite a weakening local economy and a labour market which has reduced overall net migration to Metro Halifax, and evidence suggesting that falling mortgage rates have lured more first-time buyers out of tenancy and into home ownership, overall rental demand remains surprisingly robust. While the Metro Halifax rental market universe increased by over 500 new units over the past year to just under 36,000 in October, this is less than half of the 1,200 unit increase in supply posted between October 1999 and October 2000. Consequently, while rental demand may have weakened slightly in 2001, a significant decrease in supply has caused the number of vacancies to fall by 263 units to 1,008 in October 2001.

Halifax CMA Apartment and Row Vacancy Rate and Direction of Change



HIGHLIGHTS

- The overall vacancy rate in Metro dipped to 2.8 per cent from 3.6 per cent. While seven of the eight rental market zones in Metro experienced a decline in vacancy rates, most of the former Halifax City area are currently undersupplied while all areas of Dartmouth remain oversupplied.
- While developers introduced 520 new rental units to the market between the 2000 and 2001 surveys, this is down from over 1,200 new units in the previous year.
- Average monthly apartment rent in Metro increased 4 per cent from $606 to $630 per month. While this rise in rents is above the rate of inflation in Metro in 2001, it is on par with forecast growth in personal disposable income, leaving overall rental affordability unchanged.
- Nationally, the overall rental vacancy rate in Canada's 26 largest urban centres fell from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in 2001, with declines posted in 17 of the 26 cities.

NATIONAL ROW AND APARTMENT VACANCY RATE DECLINES TO 1.2 PER CENT

High international immigration, steady job creation and growth in the young adult population caused rental vacancy rates to decline in many urban centres across Canada, pushing down the national average vacancy rate for row and apartments to 1.2 per cent in 2001 from 1.6 per cent in 2000. In fact, 17 of Canada's 26 largest cities had lower vacancy rates in 2001 than a year ago. The lowest rates were in Victoria (0.5 %), Montreal (0.6 %), Hull (0.6 %), Quebec City (0.8%), and Ottawa (0.8%).

In Ontario, higher in-migration pushed vacancy rates lower in five of the 10 major urban centres. Toronto, Ottawa, Kitchener and Windsor saw vacancy rates rise slightly, due to increasing rental supply and strong movement towards home ownership. Thunder Bay has the highest vacancy rate among Canada's metropolitan areas at 5.8 per cent, followed by Sudbury at 5.7 per cent.

In Quebec, five of the six metropolitan areas had lower vacancy rates, with the greatest decline occurring in Sherbrooke (4.7 to 2.3 %). The Chicoutimi-Jonquière vacancy rate remained at 4.4 per cent.

In the west, Victoria's vacancy rate fell from 1.8 to 0.5 per cent in the past 12 months. Rates also declined in Winnipeg, Edmonton, Calgary, and Vancouver, but rose in Regina and Saskatoon.

In Atlantic Canada, vacancy rates declined in Halifax, and St. John's. The vacancy rate in Saint John rose to 5.6 per cent from 3.4 per cent- the largest increase of all Canadian metropolitan areas.

CMHC's annual rental market survey results show that the highest average monthly rents for two-bedroom apartments are in Toronto ($1,027), Vancouver ($919), and Ottawa ($914). The lowest average rents were in Trois-Rivières ($419) and Sherbrooke ($446). Rent increases ranged between 0.2 and 8.7 per cent, with the greatest increase occurring in Edmonton.

Calgary posted the second largest increase at 5.8 per cent. Meanwhile, rents in Hull, Saint John, Toronto, St. Catharines, Ottawa, London and St. John's also rose more than four per cent.

Apartment and Row Vacancy Rates by Canadian Market

CMA Area	2000	2001
Victoria CMA	1.8	0.5
Montreal CMA	1.5	0.6
Hull CMA	1.4	0.6
Quebec CMA	1.6	0.8
Ottawa CMA	0.2	0.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Edmonton CMA	1.4	0.9
Kitchener CMA	0.7	0.9
Vancouver CMA	1.4	1
Calgary CMA	1.3	1.2
CANADA	1.6	1.2
Hamilton CMA	1.7	1.3
Oshawa CMA	1.7	1.3
Winnipeg CMA	2	1.4
London CMA	2.2	1.6
Charlottetown CA	2.6	1.8
St. Catharines-Niagara CMA	2.6	1.9
Regina CMA	1.4	2.1
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
St. John's CMA	3.8	2.5
Halifax CMA	3.6	2.8
Windsor CMA	1.9	2.9
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Trois-Rivieres CMA	6.8	4.7
Saint John CMA	3.4	5.6
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8

Need More Detailed Information?

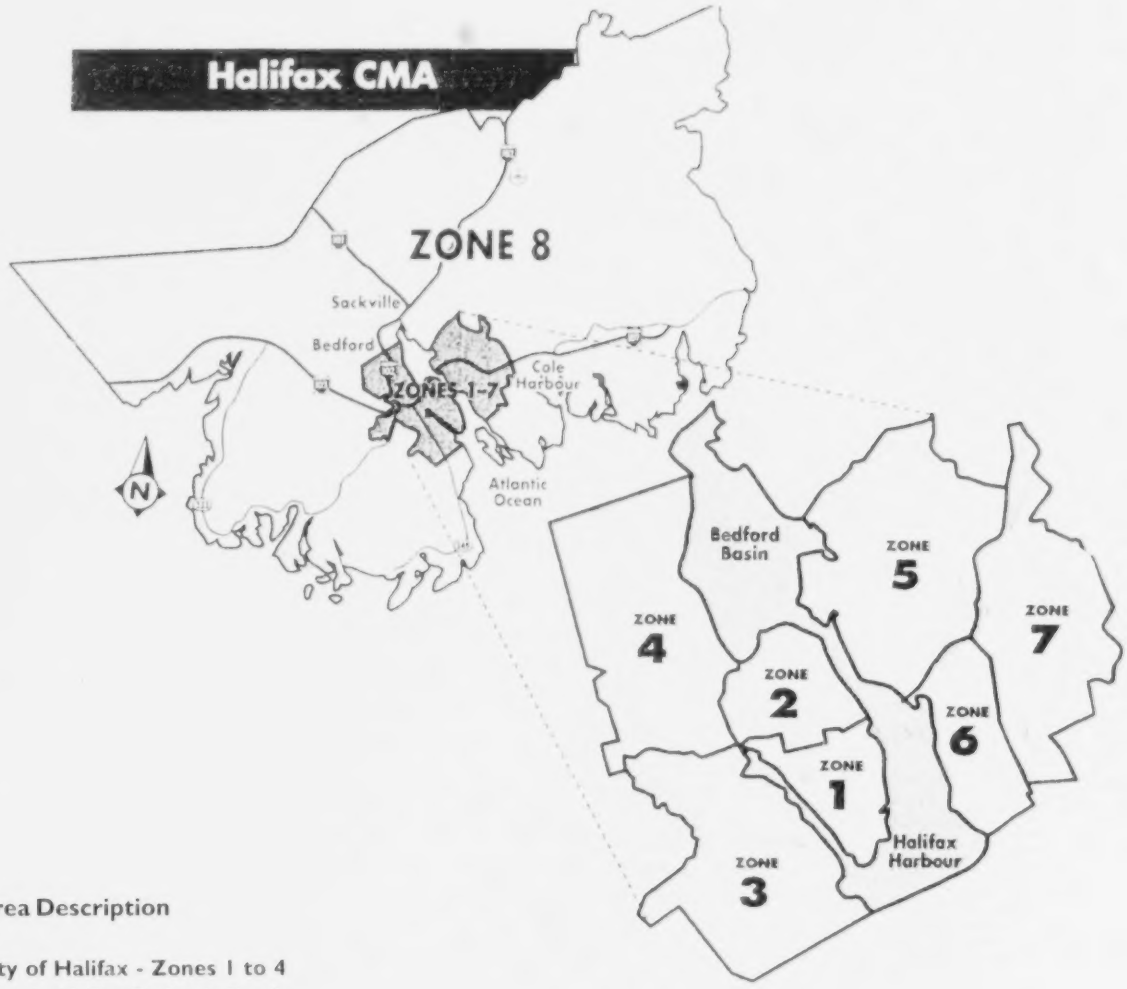
Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.

CMHC is *the* source for expert analysis and comprehensive housing market data. If the Nova Scotia housing market impacts your business, it is essential that you know the trends and factors behind market conditions. There is no substitute for the thorough, concise analysis of housing markets that you get from CMHC market analysts.

Contact:
David McCulloch
(902) 426-8465 or
Brian Baxter
(902) 426-8348
FAX: (902) 426-9991

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada



Area Description

City of Halifax - Zones 1 to 4

Zone 1 - Halifax Peninsula South
Begins at Cornwallis Street, then along Cunard to Robie Street. From Robie the boundary runs south to Quinpool Road; along Quinpool to Connaught Avenue, north on Connaught to Chebucto Road to the North West Arm.

Zone 2 - Halifax Peninsula North
is the northern section of the Halifax Peninsula, separated from the mainland by Dutch Village Road and Joseph Howe Avenue.

Zone 3 - Halifax Mainland South
is the mainland area within the city of Halifax south of St. Margaret's Bay Road.

Zone 4 - Halifax Mainland North
is the mainland area within the city of Halifax north of St. Margaret's Bay Road.

City of Dartmouth - Zones 5 to 7

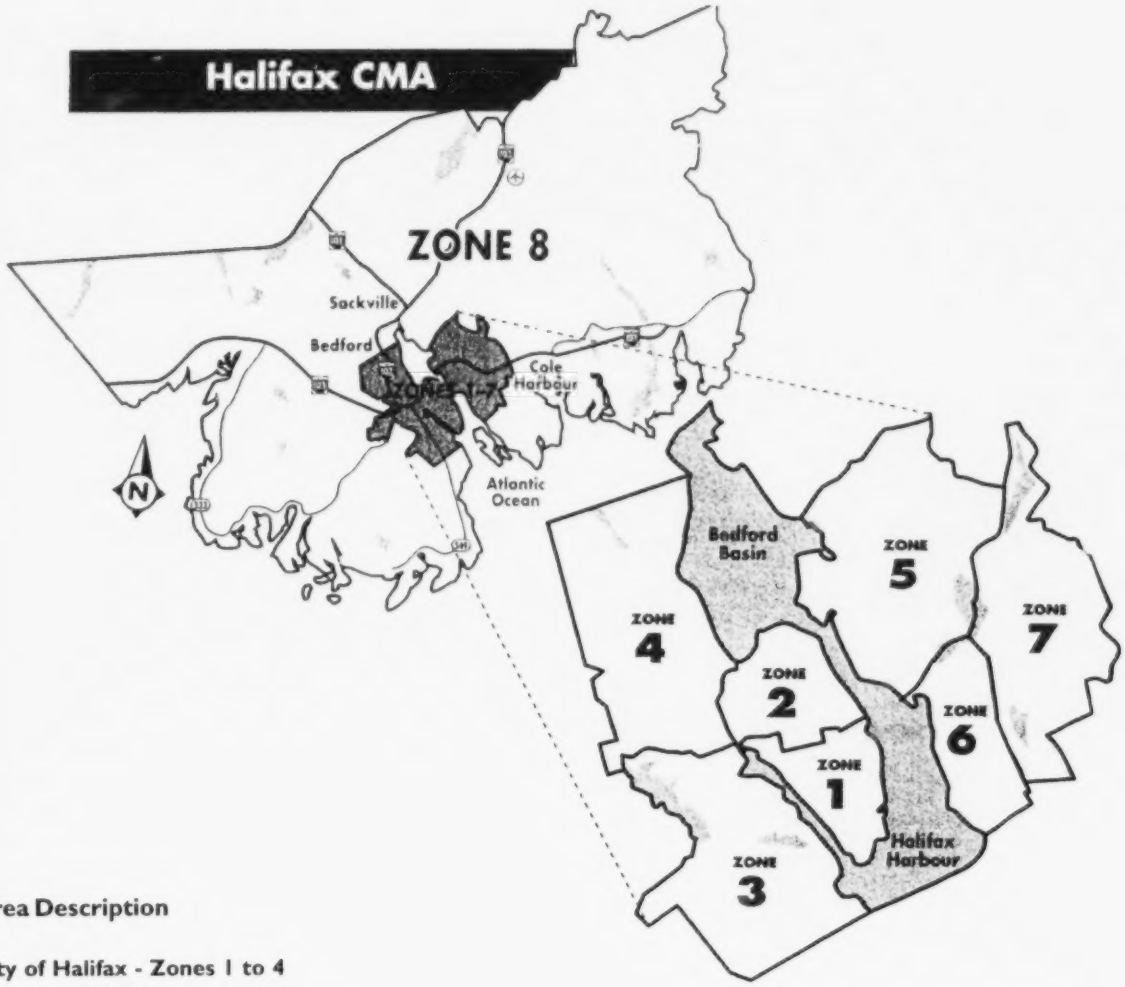
Zone 5 - Dartmouth North
is the part of Dartmouth north of Ochterlony Street, Lake Banook and Micmac Lake.

Zone 6 - Dartmouth South
is south of Ochterlony Street and Lake Banook and west of (outside) the Circumferential Highway, including Woodside as far as the city limits.

Zone 7 - Dartmouth East
is the remaining part of the city of Dartmouth, east of (outside) the circumferential Highway and south of Micmac Lake.

Remainder of Metro

Zone 8 - Remainder of CMA
is the portion of Halifax County south of the Musquodoboit river, excluding Halifax and Dartmouth Cities. Zone 8 includes Bedford Town and the suburban communities of Timberlea/ Lakeside, Sackville, Cole Harbour, Eastern Passage, and Waverly.



Area Description

City of Halifax - Zones 1 to 4

Zone 1 - Halifax Peninsula South
Begins at Cornwallis Street, then along Cunard to Robie Street. From Robie the boundary runs south to Quinpool Road; along Quinpool to Connaught Avenue; north on Connaught to Chebucto Road to the North West Arm.

Zone 2 - Halifax Peninsula North
is the northern section of the Halifax Peninsula, separated from the mainland by Dutch Village Road and Joseph Howe Avenue.

Zone 3 - Halifax Mainland South
is the mainland area within the city of Halifax south of St. Margaret's Bay Road.

Zone 4 - Halifax Mainland North
is the mainland area within the city of Halifax north of St. Margaret's Bay Road.

City of Dartmouth - Zones 5 to 7

Zone 5 - Dartmouth North
is the part of Dartmouth north of Ochterlony Street, Lake Banook and Micmac Lake.

Zone 6 - Dartmouth South
is south of Ochterlony Street and Lake Banook and west of (outside) the Circumferential Highway, including Woodside as far as the city limits.

Zone 7 - Dartmouth East
is the remaining part of the city of Dartmouth, east of (outside) the circumferential Highway and south of Micmac Lake.

Remainder of Metro

Zone 8 - Remainder of CMA
is the portion of Halifax County south of the Musquodoboit river, excluding Halifax and Dartmouth Cities. Zone 8 includes Bedford Town and the suburban communities of Timberlea/ Lakeside, Sackville, Cole Harbour, Eastern Passage, and Waverly.

Vacancy Rate Declines in Seven of Eight Submarkets in 2001

Peninsula South
With the addition of 167 units since the last rental market survey, there are now 7,412 units in the South End and downtown area. Only 38 units were vacant in October 2001, resulting in the lowest vacancy rate among all of Metro's eight submarkets at 0.5 per cent. Meanwhile, apartment and row units in Peninsula South continue to fetch the highest rents in the city, with a typical two-bedroom unit renting for $899. Demand pressure is expected to be relieved somewhat in the coming year with the recent and coming completion of approximately 400 units at various locations within the submarket. See the article entitled *Focus on Zone 1* on page 8 for a closer look at the market characteristics of this neighbourhood.

Peninsula North
The north end of the Halifax Peninsula retained its popularity among renters as the vacancy rate dropped from 2.1 per cent in 2000 to just less than 1 per cent in October 2001. Living in the North End provides renters with a less expensive alternative (average 2-bedroom rent is $683) to Peninsula South, while maintaining good accessibility to the services, amenities, and employment opportunities offered by the downtown core. However, residents renting in the North End continue to face a limited choice in rental accommodations.

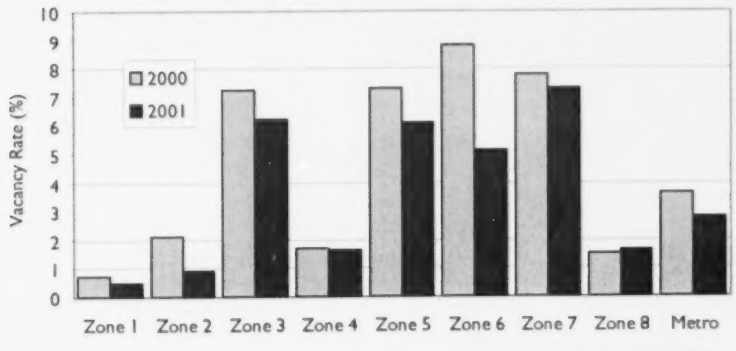
Aside from one building conversion to rental units for seniors, this submarket did not receive any significant new supply during 2001, keeping the total universe of rental units relatively constant at 5,220 units. Although not as economically attractive to developers as the South End, pockets of rental development have begun to appear in Peninsula North, which is encouraging for those renters who enjoy the neighbourhood characteristics, but have difficulty finding quality features available in a newer unit. Approximately 80 per cent of the rental structures in this submarket were built before 1970.

Mainland South
Rental units in the Armdale – Purcell's Cove neighbourhood remain popular with empty nesters and young professionals, but the same cannot be said about other neighbourhoods in Mainland South such as Spryfield and Cowie Hill. With 2,374 units in the overall universe for this submarket and 147 vacant units (mostly in Spryfield and Cowie Hill), the vacancy rate in Mainland South is by far the highest on the Halifax side of the harbour at 6.2 percent. Although the vacancy situation has improved from 2000, the area remains oversupplied. As a result, no new rental development occurred in this submarket since the 2000 CMHC Rental Market Survey. The average rent for a typical two-bedroom apartment rose very slightly to $603 per month over the past year.

Mainland North
Metro's largest rental market became even larger in 2001 with the completion of several new rental structures, housing approximately 380 new rental units. Due to the popularity of this area, vacancy rates remained relatively stable, dropping only slightly to 1.6 per cent. The continuing popularity of this area, tight rental market conditions and the addition of relatively high priced new units helped push average rents for a two-bedroom apartment up to $693 from the $662 reported in October 2000. Look for vacancy rates to rise in 2002 with the addition of hundreds of new units that have recently been completed or are in the latter stages of construction in this submarket.

In the neighbourhood of Clayton Park West – Glenbourne, approximately 250 units that hit the market in the fall were not included in the CMHC Rental Market Survey due to a three-month absorption period required for recently completed structures. In addition to this, approximately 260 more units will be completed in the

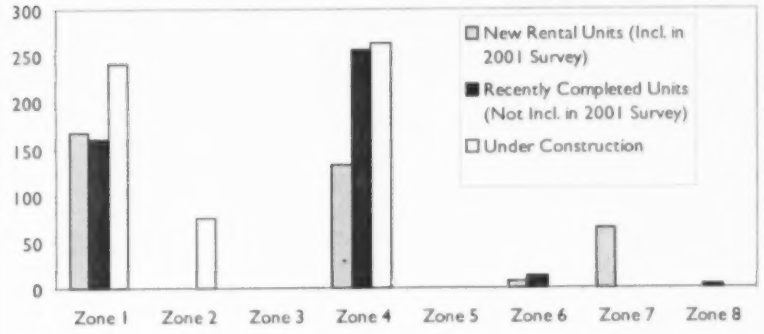
Lower Vacancy Rates Widespread Among Metro Submarkets



Source: CMHC

spring and summer of 2002 (See Chart on page 6). There are currently 127 rental structures in the neighbourhood of Clayton Park West - Glenbourne, housing a total 5,609 units, 42 per cent of which were built during the 1990's. Representing 15.6 per cent of metro's overall rental supply, this neighbourhood is one of the largest rental market subzones, as well as the fastest growing, with just over 950 new units added since the beginning of 1999. Rents are significantly higher in Mainland North (average of $693 for a 2 bedroom apartment) than the Metro average due to the preponderance of newer buildings.

Bulk of New Rental Construction to be Included in 2002 Survey



Source: CMHC

Dartmouth North

The Dartmouth North submarket continues to experience oversupply conditions despite vacancy rates dropping 1.2 percentage points to 6.1 per cent. There are presently 6,480 units in this submarket, with 397 remaining vacant as of the rental market survey date in October 2001. Several poorly maintained structures in the Albro Lake neighbourhood are detracting from the aesthetics of the area, which is subsequently limiting the desirability of the neighbourhood for potential renters. Nevertheless, the average rent of $ 602 for a two-bedroom apartment in this submarket is the highest for all of the Dartmouth submarkets.

Dartmouth South

Dartmouth South experienced a significant drop in its vacancy rate from 8.8 per cent in 2000, to 5.1 per cent this year. Possible reasons for this decline include a growing recognition of the area as a cost-effective alternative to living on the Halifax Peninsula. This area offers easy access to ferry service to downtown Halifax, enabling commuting workers to avoid the increasing traffic and parking problems that are plaguing the downtown core of Halifax. Recent renovations of some of the existing rental supply in Woodside may also be encouraging more renters to sign leases in this submarket. A small number of row and apartment rental units have been introduced to Dartmouth South over the past 12 months.

Dartmouth East

The Zone 7 rental market remained relatively unchanged in 2001, with vacancy rates dropping only 0.5 percentage points to 7.3 per cent. A small number of new rental units were added over the past year in this area, targeted at empty nesters from the area and located in mixed density residential areas, adjacent to a number of services and amenities. Average two-bedroom apartment and row rents in this submarket were $577, a 7.4 per cent increase over year 2000 results and are poised to grow further with new residential development in Portland Hills.

Remainder of Metro

In other areas of Metro outside the former boundaries of Halifax City and Dartmouth City, consisting mainly of areas such as Bedford, Sackville, and Timberlea, vacancy rates rose very slightly to 1.6 per cent. Rental demand in these suburban areas has been dampened slightly by the new units introduced in other areas of Metro such as Mainland North, where better access to the city and proximity to amenities is available at affordable rents.

MARK YOUR CALENDAR

CMHC Housing Outlook Conference

Wednesday, January 30th, 2001
Sheraton Hotel
Halifax, Nova Scotia

Highlights include presentations by CMHC's Regional Economist, Senior Market Analyst, and Market Analyst on current economic and housing trends. There will also be special guest speakers from the Halifax Regional Municipality.

For additional information and registration, contact:
Johannes O'Callaghan
Administrator, Products and Services
Tel.: (902) 426-4708
e-mail: jocallag@cmhc.ca

Home Ownership Affordability Impacts Metro Rental Market - Update

In the 2000 edition of CMHC's Metro Halifax Rental Market Report, a feature article entitled *Home Ownership Affordability Impacts Metro Rental Market* provided insight into how home ownership market conditions and trends in Metro were conspiring to discourage potential first-time homebuyers and keep them in tenancy. Specifically, the article detailed how the combination of a chronic shortage of homes for sale and healthy demand resulted in rapid MLS sale price growth between 1998 and 2000, which in concert with rising mortgage rates over that period, eroded home ownership affordability conditions and contributed to increased rental demand. Emerging trends in the local housing market and plummeting mortgage rates demand that this topic be revisited.

Home ownership a personal preference- but market conditions are an influence

The relative advantages and disadvantages of renting versus home ownership depend on a variety of household-specific values including income, financial security and goals, and ease of mobility. Some of those who can afford home ownership may choose to continue to rent as it provides a greater degree of mobility for job opportunities or personal reasons, as well as affording the option to invest assets that may otherwise be used as a down payment. Conversely, other households embrace more traditional notions of home ownership as a better quality of living as well as a sensible financial investment all its own- and therefore, an important goal in life.

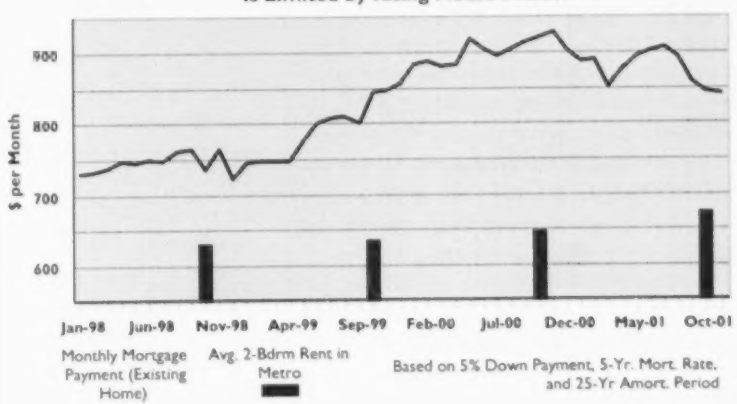
In addition to these individual preferences, however, housing market dynamics also strongly influence a household's decision to buy or rent. Strong economic growth, steady job creation and solid consumer confidence have acted in concert to revive interest in home ownership after a prolonged slump in housing demand through much of the 1990's. A proliferation of new residential development is occurring, sales and prices are rising, and the housing stock is diversifying. This period of significant activity in the local housing market has certainly been a major factor in the housing decisions of Metro households.

Perception of improving affordability is renewing first-time buyer interest

Plunging mortgage rates and competitive rate discounting among lenders over the last twelve months have reduced potential monthly mortgage carrying costs significantly. Resale market price growth has also decelerated from eight per cent in 2000 to four per cent in 2001, while heating costs are also falling in step with world crude oil prices. At the current average existing home sale price in Metro of $127, 240, with a 5% down payment and a 6.85%, five year mortgage term with 25 year amortization, the estimated monthly mortgage carrying cost for a homebuyer would be approximately $835 per month. Consequently, a growing number of potential homebuyers- particularly those in more affluent rental neighbourhoods like Clayton Park and Halifax Peninsula- are taking a closer look at buying a home because they perceive the current affordability environment to be significantly improved. The chart below shows that while home ownership affordability in Metro has been improving since the summer of 2001, it is actually no more affordable now than it was in the fall of 1999.

This perception of improving affordability is further supported by rising average rents in Metro which have accelerated with tightening market conditions and increased at virtually the same rate as average MLS sale price in 2001 to reach $674 per month. In combination with volatile and poor stock market performance in 2001, the steady appreciation of residential real estate

Despite Lower Mortgage Rates, Home Ownership Affordability Is Limited by Rising House Prices



in Metro appears relatively secure for those looking for a safe investment and this is also causing renters to consider the relative financial benefits of ownership.

Recent findings from *CMHC's Consumer Intentions to Buy or Renovate Survey 2001- Halifax* vindicate this growing interest in home ownership from renters. Survey results show that 53 per cent of those that indicated that they had bought a home between September 2000 and September 2001 were first-time buyers- an increase from the previous year. Furthermore, 81 per cent of those that intend to buy a home before next September are currently renting.

Housing Choice in Metro is Broadening but Not Necessarily Increasing

An increasing variety of housing options will also impact rental demand in 2002. Although vacancy rates have fallen consistently over the past three years, thousands of new apartments have been introduced to the rental market, providing expanded choice for renters. Since these have been mostly higher quality units in preferred locations such as Clayton Park West and Halifax Peninsula, they provide an enticing option for potential buyers who want to live in a particular neighbourhood but cannot afford to own a home there. However, a maturing condominium resale market and increasing new condo construction are offering a similar product to the aforementioned rental apartments in the same areas, capitalizing on current local market dynamics as well as the falling interest rate environment to provide stiff competition for new rental units. Ownership apartment units are expected to become more popular with not only aging baby boomers but also young professional households because they provide an affordable alternative to single detached homes while enabling households to maintain an urban lifestyle.

However, broadening choice is not a current feature of the local existing home market. A chronic shortage of homes for sale has continued for two years now, but this has not impeded sales growth. In fact, 2001 set a new record for MLS sales in Metro as an increasing number of homebuyers continue to purchase existing homes. This is occurring in part because the current 40 year low in interest rates has not only lowered mortgage carrying costs, but it also has made borrowing for renovations and improvements an inexpensive alternative to building a new home. Prevailing sellers market conditions are expected to continue to encourage many homeowners in the 45 plus age group to sell their homes and consider moving to apartment living (either rental or condominium) and this will ensure a steady stream of new homes being offered for sale in 2002.

Rental Demand May Weaken but Will Not Collapse

In summary, the dynamics of the local housing market continue to strongly influence households' decisions about whether to rent or own. The current combination of rising rents, slowing house price growth and very low mortgage rates may be leaving many tenant households in Metro with the impression that home ownership affordability has improved significantly in recent years, when in fact this is not really the case. This is encouraging a growing number of renters to consider buying a home in the coming year. While this may cause rental demand to weaken somewhat in 2002, it is not likely to collapse as renter households find actual home ownership carrying costs higher than they initially thought and many reconsider the relative merits of renting versus ownership.

Focus on Zone 1

Zone 1 - Halifax Peninsula South

Rental Market Zone 1 is known as Peninsula South and is comprised of the areas Haligonians refer to as 'the South End' and 'downtown'. The specific boundaries of this zone are described by the map and area description of page 4 of this report.

Historically, university students and new graduates have comprised the majority of tenants in the area but over the past five years, an aging population and a growing economy have resulted in empty-nesters, seniors and professionals providing a quickly growing source of demand for high quality rental accommodations. Seniors are drawn to the area because of the close proximity of hospitals and services, empty nesters because of surrounding shops, restaurants, and entertainment venues, and professionals due to all of the aforementioned attractions and particularly the adjacency to the downtown business district.

The rental stock in Peninsula South reflects the diversity of the tenant mix with just over 7,400 rental units in October 2001 as well as a 'secondary' rental market consisting of single detached houses, flats and basement apartments. The vacancy rate in Peninsula South is the lowest in Metro at 0.5% and average rents are the highest at $742 per month.

In response to high rental demand and the current undersupply condition in South Peninsula, developers are offering new luxury rental and condominium developments targeted at relatively high-income single professionals and empty nesters. Cost structures mean that high density, premium quality structures are the most economically viable product for developers to offer in Zone 1 and will likely characterize most of the new rental development in this area over the next two years. While this has caused some concern about the affordability of living on the peninsula, increasing supply is expected to loosen tight rental market conditions, easing upward pressure on rents and freeing up some of the less expensive existing rental stock to students and other renters of more modest financial means.

Looking Ahead: 2002 Metro Halifax Rental Market

Economy Expected to Remain in the Doldrums Well into 2002

The local economy is expected to remain in the doldrums through the first three quarters of 2002. However, it will begin to improve with the anticipated recovery in the North American economy in the second quarter of next year, and expanding offshore oil and gas exploration and development. Employment growth is also expected to remain very weak well into the year- particularly for young people who are a key source of rental demand- before bouncing back strongly in 2003.

Consequently, net migration is forecast to decline slightly as fewer people come to Metro from around the province and other parts of Atlantic Canada and more young people leave for Ontario and Alberta, which are expected see a resumption in economic growth before Nova Scotia. However, this will be nearly offset by international in-migration of professionals working on various offshore oil and gas projects and related contracts.

Weak Economy and First-Time Homebuyer Activity to Soften Rental Demand

With relatively weak economic and employment growth limiting migration, and very low mortgage rates enticing an increasing number of renters to consider buying a home, rental demand is expected to continue to soften over the next eight to twelve months. However, some potential homebuyers will find the generally perceived improving affordability conditions to be a mirage and this may limit the exodus from tenancy.

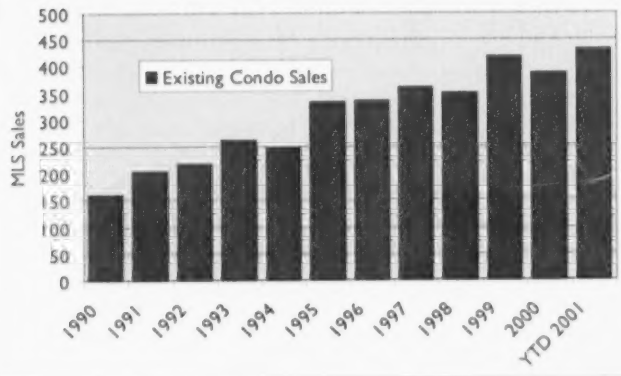
While the rental market is anticipated to be quite competitive with home ownership for the potential first-time buyer cohort in 2002, the higher end of the rental market is also expected to face a challenge from the strengthening condominium market for both baby boomer and young professional household demand segments. This will likely have an adverse impact on demand for more luxurious rental units as more affluent households looking for urban apartment lifestyle find an increasing choice of rental and ownership options and weigh the relative benefits of investing their assets in a rapidly appreciating local condo market versus sagging stock markets.

New Rental Development Forecast to Stabilize as Demand Eases

Declining vacancy rates suggest that the Metro rental market may be headed for, or indeed is already experiencing an undersupply condition. However, it is important to note that 390 rental units were completed between July 31st and December 1st 2001- and could not be included in the survey- and another 588 apartments are currently under construction around the city. With rental demand expected to continue to wane through 2002, this raw supply of almost 1,000 rental units is expected to be sufficient to keep the overall Metro rental market in a balanced condition. More importantly, most of these units are being introduced in areas of Metro which are currently undersupplied and where rental demand is expected to remain relatively high this year, such as on the Halifax Peninsula and Mainland North.

Therefore, developers are forecast to initiate only approximately 550 new rental units in 2002, as some consider producing condominium projects instead, while others wait for the expected rebound in rental demand in 2003 as the local economy returns to 1999-2000 form. As a result, the overall vacancy rate in the Halifax CMA is forecast to increase slightly to approximately 3.4 per cent. However, with much of this new apartment development occurring on the Halifax Peninsula where costs are high and vacancies are scarce, average rents are expected to rise by approximately 2.5 per cent.

Condominiums are Increasing in Popularity in Metro



Apartment and Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Peninsula South (1)	0.2	0.4	0.7	0.5	0.9	0.4	2.0	1.4	0.7	0.5
Peninsula North (2)	NA	NA	1.8	0.9	0.9	0.9	NA	NA	2.1	0.9
Mainland South (3)	NA	NA	5.7	6.5	7.6	7.0	NA	1.0	7.2	6.2
Mainland North (4)	NA	NA	1.5	1.4	1.1	1.5	4.4	2.4	1.7	1.6
City of Halifax Sub-Total	2.3	1.0	1.7	1.4	1.8	1.8	4.4	1.6	2.0	1.6
Dartmouth North (5)	NA	NA	6.3	4.5	7.3	7.7	NA	NA	7.3	6.1
Dartmouth South (6)	NA	NA	4.5	3.8	13.8	7.0	1.7	2.6	8.8	5.1
Dartmouth East (7)	NA	30.0	6.9	6.5	7.4	5.8	8.8	11.0	7.8	7.3
City of Dartmouth	22.0	9.5	5.9	4.5	8.7	7.3	2.7	4.6	7.7	6.0
Remainder of Metro (8)	NA	NA	1.0	1.7	1.6	1.5	NA	NA	1.5	1.6
Halifax CMA	5.3	2.2	3.0	2.4	3.7	3.4	3.9	2.3	3.6	2.8

Source: CMHC

Apartment and Row Average Rents by Zone and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Peninsula South (1)	$534	$538	$659	$689	$872	$899	$1,039	$1,155	$713	$742
Peninsula North (2)	NA	NA	$540	$546	$658	$683	NA	NA	$601	$620
Mainland South (3)	NA	NA	$440	$444	$602	$603	NA	$688	$544	$546
Mainland North (4)	NA	NA	$527	$538	$662	$693	$838	$908	$629	$656
City of Halifax Sub-Total	$503	$516	$570	$585	$694	$720	$872	$934	$640	$664
Dartmouth North (5)	NA	NA	$466	$478	$576	$602	NA	NA	$519	$543
Dartmouth South (6)	NA	NA	$499	$496	$547	$555	$635	$648	$533	$538
Dartmouth East (7)	NA	$388	$461	$492	$537	$577	$662	$670	$529	$560
City of Dartmouth	$388	$467	$472	$484	$564	$589	$616	$654	$523	$544
Remainder of Metro (8)	NA	NA	$535	$546	$619	$645	NA	NA	$612	$642
Halifax CMA	$491	$508	$539	$554	$649	$674	$804	$867	$606	$630

Source: CMHC

Apartment and Row Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Pre 1940	17.2	NA	4.8	1.5	5.5	13.6	1.6	NA	6.5	5.3
1940 - 1959	NA	NA	5.7	3.2	7.5	2.9	NA	NA	5.9	2.6
1960 - 1974	6.3	4	3.7	3.2	6.3	5.2	8.2	3.7	5.4	4.2
1975 - 1984	0	1.6	1.9	2.5	2.1	2.6	3	2	1.8	2.4
After 1985	0	0.3	1.4	1.1	1	0.9	0.1	1.8	1	1
Total	**5.3**	**2.2**	**3**	**2.4**	**3.7**	**3.4**	**3.9**	**2.3**	**3.6**	**2.8**

Source: CMHC

Number of Apartment and Row Units - Vacant and Total (Universe 2001) Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Peninsula South (1)	5	1,547	18	3,492	8	1,890	7	483	38	7,412
Peninsula North (2)	NA	NA	19	2,122	21	2,289	NA	NA	47	5,220
Mainland South (3)	NA	NA	58	888	87	1,243	2	204	147	2,374
Mainland North (4)	NA	NA	41	3,028	68	4,530	21	893	143	8,718
City of Halifax Sub-Total	24	2,266	136	9,530	184	9,951	32	1,977	376	23,724
Dartmouth North (5)	NA	NA	135	2,970	238	3,092	NA	NA	397	6,480
Dartmouth South (6)	NA	NA	34	899	68	974	7	281	113	2,203
Dartmouth East (7)	9	30	20	311	38	659	16	146	84	1,146
City of Dartmouth	34	361	189	4,180	345	4,725	26	563	594	9,829
Remainder of Metro (8)	NA	NA	7	392	28	1,804	NA	NA	39	2,399
Halifax CMA	58	2,639	332	14,10-1	556	16,479	62	2,732	1,008	35,952

Source: CMHC

Apartment and Row Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	NA	NA	4.6	0.4	0.9	5	2	0	4.2	2.3
6 - 19 Units	3.9	0.8	6	4.4	7.4	6.3	2.3	1.7	6.1	4.8
20 - 49 Units	10.8	5.1	3.6	3.1	4	4	10.8	3	4.7	3.7
50 - 99 Units	1	2.6	1.8	1.5	2.7	1.8	2.2	5.7	2.3	1.9
100+ Units	0.1	0.2	0.4	1.3	1.9	1.4	0.4	2.1	1	1.3
Total	**5.3**	**2.2**	**3**	**2.4**	**3.7**	**3.4**	**3.9**	**2.3**	**3.6**	**2.8**

Source: CMHC

Apartment and Row Average Rents by Structure Size and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	NA	NA	$474	$494	$590	$606	$763	$884	$581	$616
6 - 19 Units	$446	$433	$478	$473	$566	$568	$715	$727	$537	$535
20 - 49 Units	$456	$517	$511	$518	$622	$644	$735	$832	$576	$600
50 - 99 Units	$481	$507	$545	$575	$684	$733	$856	$908	$627	$668
100+ Units	$547	$561	$636	$657	$743	$754	$1,020	$1,025	$690	$707
Total	**$491**	**$508**	**$539**	**$554**	**$649**	**$674**	**$804**	**$867**	**$606**	**$630**

Source: CMHC

Apartment and Row Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type Halifax CMA										
Area (Zone)	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
$350 - $399	24.7	9.4	8.8	7.3	NA	NA	NA	N/U	13.4	7.6
$400 - $449	4.5	4.5	7.8	8.4	NA	NA	N/U	NA	7.6	7.2
$450 - $499	0.9	1.3	3.7	2.7	12.4	6	NA	NA	7	3.6
$500 - $549	NA	NA	2.9	1.2	6	8.9	NA	NA	4	3.4
$550 - $599	NA	NA	1.2	0.7	6.4	6.7	NA	NA	3.4	4.1
$600 - $649	NA	NA	0.2	1.3	2.6	1.2	2.7	NA	1.9	1.8
$650 - $699	N/U	NA	0.1	0.5	1.2	1.6	NA	1.5	1.5	1.2
$700 - $749	NA	NA	NA	NA	NA	1.7	NA	NA	0.9	1.2
$750 - $799	NA	NA	NA	NA	0.8	1.1	NA	NA	2.7	1.4
$800 - $849	N/U	N/U	NA	NA	NA	1.1	NA	1.3	NA	0.9
$850 +	N/U	N/U	NA	NA	1.1	0.7	0.2	1.7	0.8	1

NA = no structures in the sample
NU = no structures in the universe
** = insufficient sample. Data suppressed because of reliability or confidentiality

Source: CMHC

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC Rental Market Survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing conditions.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services included in the rent figure.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not all ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The CMHC Rental Market Survey could not have been completed without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We gratefully acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information for the survey. We hope that the results provide a benefit to our clients and serve to inform the entire housing industry.

Rental Market Report is published once a year for the Halifax market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # NSRME.

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

HALIFAX

Resserrement du marché locatif dans l'agglomération en 2001

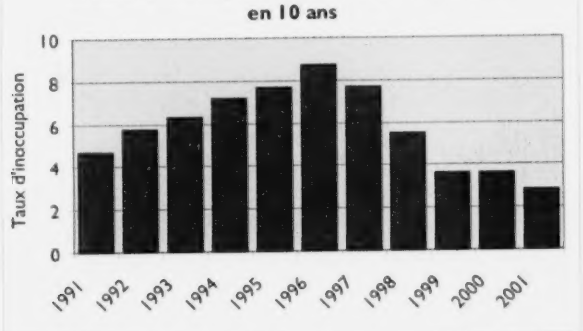
Le taux d'inoccupation est tombé à 2,8 % et le loyer moyen est monté à 630 $ par mois

Conséquence de la diminution du taux d'inoccupation et de la hausse des loyers, le marché locatif s'est tendu dans l'agglomération de Halifax entre octobre 2000 et octobre 2001. En effet, à cause du resserrement des conditions dans sept des huit zones constituant la région métropolitaine, le taux d'inoccupation des logements locatifs est descendu à 2,8 %, alors qu'il se situait à 3,6 % l'an dernier, et ce, pour toutes les catégories de logements (studios, logements de une, deux, trois chambres et plus).

Néanmoins, le taux d'inoccupation continue à varier considérablement d'un bout à l'autre de la ville. Sur les huit zones étudiées, quatre (le sud et le nord de la péninsule, le nord de la partie continentale et le reste de la région métropolitaine) connaissent divers grades de pénurie d'appartements, alors que dans les quatre autres (le sud de la partie continentale, le nord, le sud et l'est de Dartmouth), l'offre est plus ou moins excédentaire. Il convient toutefois de noter que les conditions sont semblables à ce qu'elles étaient en 2000, et ce, dans toutes les zones.

En général, le taux d'inoccupation est plus haut pour les logements moins chers que pour les logements plus chers. Donc, plus le loyer est cher, moins le taux d'inoccupation est élevé. Le taux d'inoccupation des logements affichant un loyer mensuel inférieur à 450 $ dépasse les 7 %, alors celui des logements se louant 800 $ par mois est de 1 % ou moins.

Le taux d'inoccupation est à son plus bas niveau en 10 ans



Source : SCHL

VOLUME 3 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2001

1 Resserrement du marché locatif dans l'agglomération en 2001

2 Faits saillants

3 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée et des appartements est tombé à 1,2 % au pays

4 Description par zone

5 Baisse des taux d'inoccupation dans sept des huit sous-marchés en 2001

7 L'abordabilité de l'accession influe sur le marché locatif local - Le point sur la situation

9 Regard vers l'avenir : l'état du marché locatif de Halifax en 2002

12 Méthodologie

SCHL CMHC

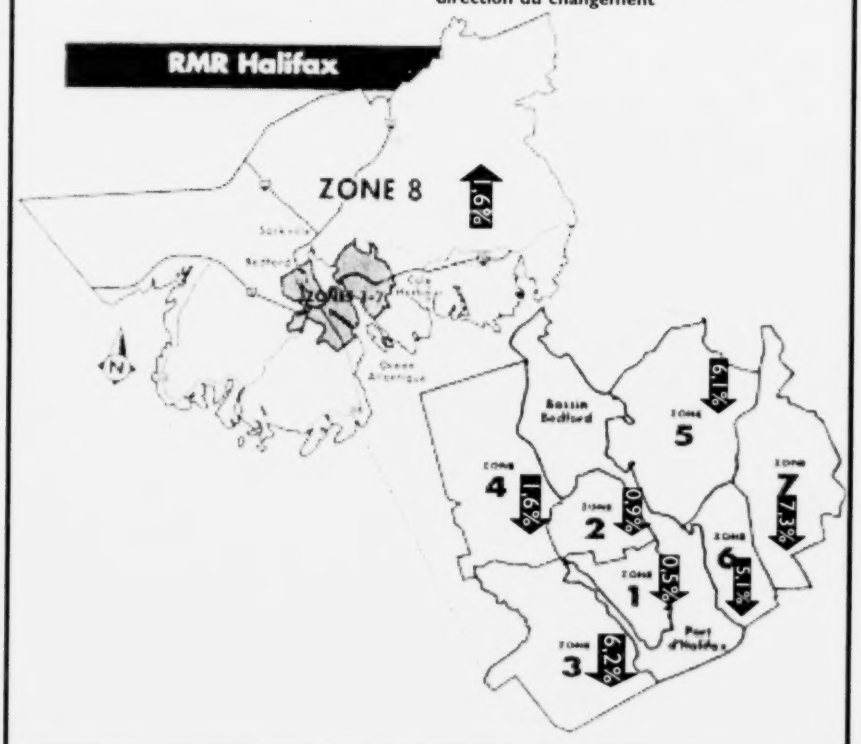
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les taux d'inoccupation sont aussi plus élevés dans les immeubles anciens que dans les nouveaux. Dans les immeubles construits avant 1940, le taux d'inoccupation moyen est de 5,3 %, alors qu'il n'est que de 1 % dans les immeubles bâtis après 1985.

Le loyer mensuel moyen est passé de 606 à 630 $, ce qui représente une augmentation de 4 %. Cette hausse a touché l'ensemble des zones et tous les types de logements. Qui plus est, les seteurs de l'agglomération de Halifax où il y a pénurie d'appartements à louer sont aussi ceux qui affichent les loyers moyens les plus élevés et vice-versa. C'est encore dans le sud de la péninsule (zone 1) que le loyer moyen est le plus élevé de toute l'agglomération (742 $), alors que le sud de Dartmouth (zone 6) a ravi la première place au nord de Dartmouth (zone 5), avec le loyer moyen le plus bas de la région (538 $ par mois).

Malgré l'affaiblissement de l'économie et du marché local de l'emploi, qui a eu pour effet de réduire la migration nette totale dans l'agglomération de Halifax, et le fait que la diminution des taux hypothécaires a poussé davantage de ménages à quitter le marché locatif pour accéder à la propriété, la demande de logements à louer demeure étonnamment robuste. Même si l'univers locatif de la région métropolitaine de Halifax s'est enrichi de plus de 500 nouvelles habitations au cours de la dernière année, pour atteindre un peu moins de 36 000 logements en octobre, ceci représente moins de la moitié des 1 200 nouveaux logements locatifs offerts sur le marché entre octobre 1999 et 2000. Par conséquent, même si la demande a légèrement fléchi en 2001, étant donné l'importante contraction de l'offre, le nombre de logements vacants a diminué de 263 pour s'établir à 1 008 en octobre 2001.

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée dans la RMR de Halifax et direction du changement



FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation global dans l'agglomération de Halifax est passé de 3,6 à 2,8 %. On a enregistré une diminution du nombre de logements vacants dans sept des huit zones du marché; dans le secteur de l'ancienne ville de Halifax, il y a actuellement pénurie de logements, alors que dans tous les secteurs de Dartmouth l'offre est toujours excédentaire.

- Même si les promoteurs ont offert 520 nouveaux logements locatifs sur le marché entre octobre 2000 et 2001, c'est bien moins que les 1 200 et plus mis sur le marché un an auparavant.

- Dans l'agglomération, le loyer moyen d'un appartement a augmenté de 4 % (passant de 606 à 630 $ par mois). Même si cette hausse a été supérieure au taux d'inflation en 2001, est elle conforme aux prévisions d'accroissement du revenu disponible des ménages. Globalement, donc, l'abordabilité des logements locatifs est demeurée inchangée.

- À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué dans 17 des 26 principaux centres urbains. Globalement, ce taux est passé de 1,6 à 1,2 % entre octobre 2000 et octobre 2001.

LE TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE ET DES APPARTEMENTS EST TOMBÉ À 1,2 % AU PAYS

La forte immigration internationale, la création soutenue d'emplois et l'accroissement du nombre de jeunes adultes ont entraîné une diminution des taux d'inoccupation des logements locatifs dans de nombreux centres urbains au pays, faisant ainsi reculer le taux d'inoccupation moyen à 1,2 % en 2001. En fait, 17 des 26 principales villes canadiennes affichent des taux d'inoccupation inférieurs à ce qu'ils étaient en 2000. Les taux les plus bas ont été enregistrés à Victoria (0,5 %), Montréal (0,6 %), Hull (0,6 %), Québec (0,8 %) et Ottawa (0,8 %).

En Ontario, sous l'effet de l'augmentation du nombre d'immigrants, les taux d'inoccupation se sont repliés dans cinq des 10 principales agglomérations. Par contre, à Toronto, Ottawa, Kitchener et Windsor, les taux ont progressé légèrement en raison du gonflement de l'offre de logements locatifs et de la préférence marquée des ménages pour l'accession à la propriété. Thunder Bay enregistre un des taux d'inoccupation les plus élevés au pays, avec 5,8 %, suivie de près par Sudbury, avec 5,7 %.

Au Québec, les taux d'inoccupation ont baissé dans cinq des six principales villes, la plus forte diminution ayant été observé à Sherbrooke (où le taux est passé de 4,7 à 2,3 %). À Chicoutimi-Jonquière, le taux est demeuré inchangé par rapport à l'an dernier, à 4,4 %.

Dans l'Ouest du pays, le taux d'inoccupation a reculé de 1,8 à 0,5 % à Victoria au cours des 12 derniers mois. On a aussi remarqué une diminution du nombre de logements locatifs disponibles à Winnipeg, Edmonton, Calgary et Vancouver, mais une hausse à Regina et Saskatoon.

Dans la région de l'Atlantique, le taux d'inoccupation a chuté à Halifax et St. John's. Par contre, à Saint John, il est passé de 3,4 à 5,6 % - ce qui représente la plus forte augmentation de tous les centres urbains au Canada.

Les résultats de l'Enquête annuelle sur les logements locatifs de la SCHL révèlent que les villes où les loyers mensuels moyens les plus chers pour un appartement de deux chambres sont : Toronto (1 027 $), Vancouver (919 $) et Ottawa (914 $) et que celles où ils sont les moins chers sont Trois-Rivières (419 $) et Sherbrooke (446 $). Les augmentations des loyers varient entre 0,2 et 8,7 %, et c'est à Edmonton qu'elles ont été les plus significatives. Calgary arrive en deuxième position, avec 5,8 %. Par ailleurs, à Hull, Saint John, Toronto, St. Catharines, Ottawa, London et St. John's, les loyers ont été majorés de plus de 4 %.

Taux d'inoccupation des maisons en rangée et des appartements au Canada

RMR	2000	2001
RMR de Victoria	1,8	0,5
RMR de Montréal	1,5	0,6
RMR de Hull	1,4	0,6
RMR de Québec	1,6	0,8
RMR d'Ottawa	0,2	0,8
RMR de Toronto	0,6	0,9
RMR d'Edmonton	1,4	0,9
RMR de Kitchener	0,7	0,9
RMR de Vancouver	1,4	1
RMR de Calgary	1,3	1,2
CANADA	1,6	1,2
RMR de Hamilton	1,7	1,3
RMR d'Oshawa	1,7	1,3
RMR de Winnipeg	2	1,4
RMR de London	2,2	1,6
AR de Charlottetown	2,6	1,8
RMR de St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
RMR de Régina	1,4	2,1
RMR de Sherbrooke	4,7	2,3
RMR de St. John's	3,8	2,5
RMR de Halifax	3,6	2,8
RMR de Windsor	1,9	2,9
RMR de Saskatoon	1,7	2,9
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
RMR de Trois-Rivières	6,8	4,7
RMR de Saint John	3,4	5,6
RMR de Sudbury	7,7	5,7
RMR de Thunder Bay	5,8	5,8

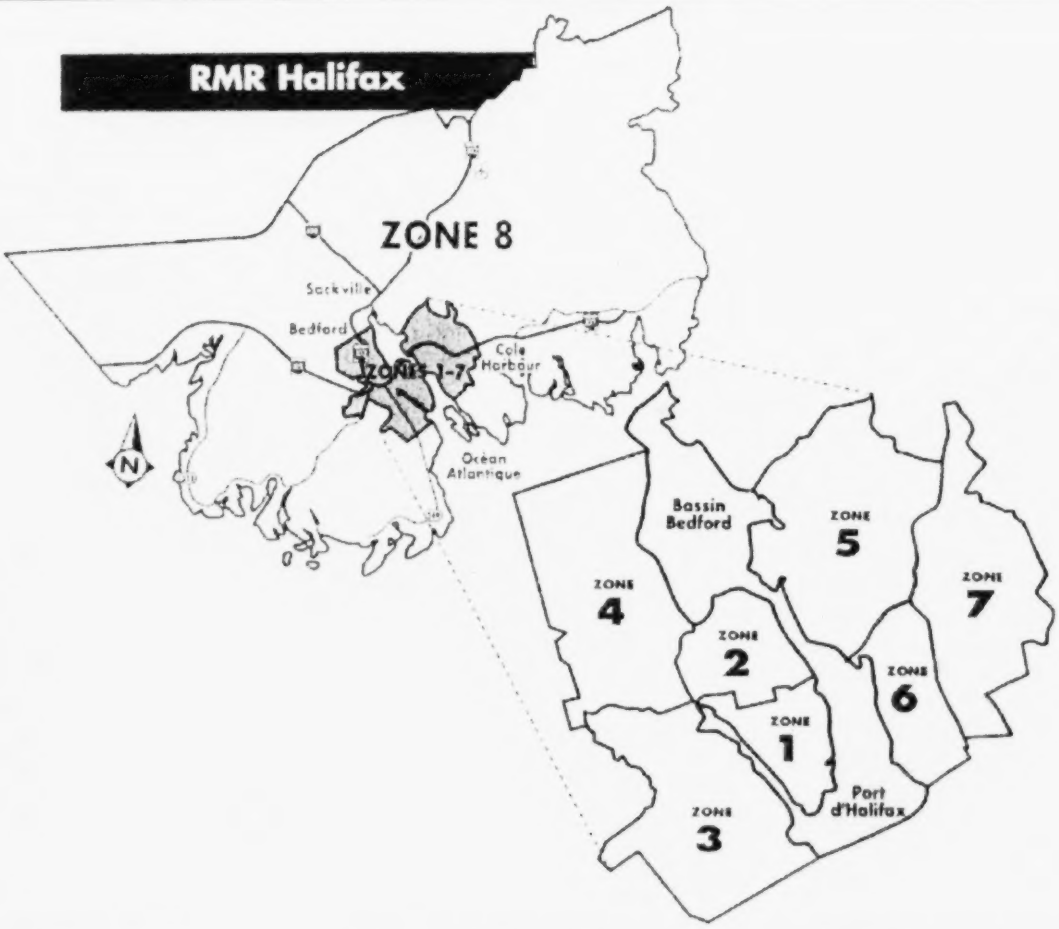
Vous avez besoin d'informations plus détaillées?

Les produits et services d'analyse de marché ont été conçus pour répondre à vos attentes.

La SCHL est *la* source par excellence d'analyses spécialisées et de données complètes sur le marché de l'habitation. Si la situation du logement en Nouvelle-Écosse influe sur vos activités, il est essentiel que vous connaissiez les tendances et facteurs qui sous-tendent les conditions du marché. Rien ne peut remplacer les analyses approfondies et concises que vous pouvez obtenir des analystes de la SCHL.

Personnes-ressources :
David McCulloch
(902) 426-8465 et
Brian Baxter
(902) 426-8348
Fax : (902) 426-9991

SCHL CMHC
Canada



Description par zone

Ville de Halifax - Zones de 1 à 4

Zone 1 - Halifax - Sud de la péninsule

La ligne de démarcation commence à la rue Cornwallis, longe ensuite la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. À partir de Robie, la limite s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool, elle suit le chemin Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught puis continue vers le nord sur l'avenue Connaught jusqu'au chemin Chebucto et North WestArm.

Zone 2 - Halifax - Nord de la péninsule

Il s'agit de la partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.

Zone 3 - Halifax - Sud de la partie continentale

Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.

Zone 4 - Halifax - Nord de la partie continentale

Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.

Ville de Dartmouth - Zones 5 à 7

Zone 5 - Nord de Dartmouth

Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterlony, du lac Banook et du lac Micmac.

Zone 6 - Sud de Dartmouth

Partie de Darmouth située au sud de la rue Ochterlony et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la ville.

Zone 7 - Est de Dartmouth

Partie restante de Dartmouth située à l'est (à l'extérieur) de la route périphérique et au sud du lac Micmac.

Reste de la région métropolitaine

Zone 8 - Reste de la RMR

Partie du comté de Halifax au sud de la rivière Musquodoboit, à l'exclusion des villes de Halifax et de Dartmouth. La zone 8 comprend la ville de Bedford et les collectivités suburbaines de Timberlea/Lakeside, Sackville, Cole Harbour, Eastern Passage et Waverly.

Baisse des taux d'inoccupation dans sept des huit sous-marchés en 2001

Sud de la péninsule
Quelque 167 nouveaux logements sont venus s'ajouter à l'univers locatif depuis la dernière enquête, ce qui porte à 7 412 le nombre de ces habitations dans la partie sud de la péninsule et le centre-ville. En octobre 2001, il n'y avait que 38 logements disponibles, ce qui fait de ce secteur celui où le taux d'inoccupation est le plus bas des huit sous-secteurs que compte l'agglomération (0,5 %). Par ailleurs, c'est dans le sud de la péninsule que les loyers des appartements et des maisons en rangée sont les plus élevés de la ville. En effet, il en coûte environ 899 $ par mois pour louer un logement de deux chambres. Les pressions qui s'exercent sur la demande devraient s'alléger un peu l'an prochain, en raison notamment de l'achèvement récent ou à venir d'environ 400 logements locatifs dans différents secteurs du sous-marché. Voir l'article intitulé *Point de mire : la zone 1*, à la page 8, pour mieux connaître les caractéristiques de ce quartier.

Nord de la péninsule
Le secteur nord de la péninsule de Halifax a été très populaire auprès des locataires puisque le taux d'inoccupation y est passé de 2,1 % en 2000 à un peu moins de 1 % en octobre 2001. En effet, les logements locatifs sont moins chers dans cette partie de la ville (le loyer moyen d'un logement de deux chambres s'établit à 683 $ par mois) que dans le sud de la péninsule, tout en étant proches des services et autres commodités, ainsi que des pôles d'activité du centre-ville. Toutefois, les choix des locataires vivant dans les quartiers nord sont encore limités.

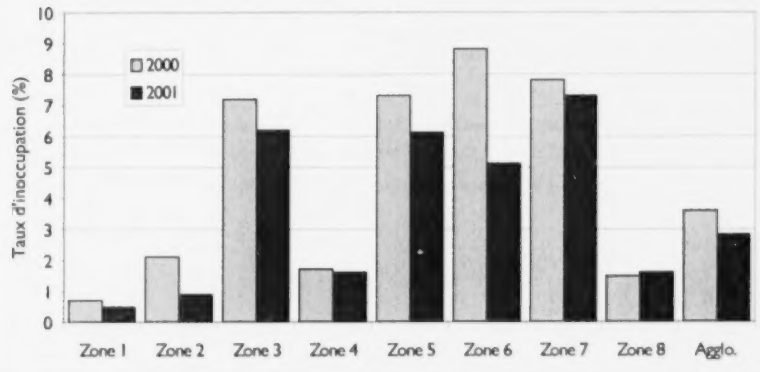
Si ce n'était de la conversion d'un immeuble en logements locatifs pour personnes âgées, on pourrait dire que l'offre d'habitations dans ce sous-marché ne s'est pas beaucoup développée en 2001, puisque l'univers est demeuré relativement stable, avec 5 220 logements locatifs. Même si ce secteur n'est pas aussi attrayant, du point de vue économique, que le sud de la péninsule, certains promoteurs y ont commencé à construire, ce qui est de bon augure pour les locataires qui aiment le quartier, mais qui ont du mal à trouver des logements de qualité. Environ 80 % de tous les immeubles locatifs de ce sous-marché datent d'avant 1970.

Sud de la partie continentale
Dans le quartier de Armdale – Purcell's Cove, les logements locatifs continuent d'être populaires auprès des ménages âgés sans enfant et des jeunes professionnels, mais on ne peut pas en dire autant pour d'autres secteurs du sud de la partie continentale, comme ceux de Spryfield et de Cowie Hill. Sur les 2 374 logements que compte ce sous-marché, 147 sont vacants (la plupart étant concentrés à Spryfield et Cowie Hill); à 6,2 %, le taux d'inoccupation dans cette zone est donc de loin le plus élevé du secteur du port de Halifax, et même si la situation s'est améliorée depuis l'an dernier, l'offre y demeure excédentaire. À noter qu'aucun projet de construction de logements locatifs n'a vu le jour dans ce sous-marché depuis la dernière enquête de la SCHL. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a légèrement augmenté par rapport à l'an dernier, pour se fixer à 603 $ par mois.

Nord de la péninsule
Ce marché, qui est le plus important de l'agglomération, a pris encore de l'ampleur en 2001, à la suite de l'achèvement de plusieurs immeubles locatifs totalisant environ 380 nouveaux logements. Compte tenu de la popularité de cette zone, le taux d'inoccupation y est resté relativement stable, ne reculant que légèrement pour s'établir à 1,6 %. En outre, comme ce secteur est très prisé, le marché s'y est resserré et on compte plus de logements chers, ce qui a contribué à faire monter le loyer moyen des appartements de deux chambres de 662 $, en octobre 2000, à 693 $, cette année. On s'attend toutefois à ce que le taux d'inoccupation augmente en 2002, en raison de l'arrivée sur le marché de centaines de logements récemment achevés ou sur le point de l'être.

Dans le quartier de Clayton Park West – Glenbourne, quelque 250 logements arrivés sur le marché durant l'automne n'ont pas été inclus dans l'enquête de la SCHL à cause de la période d'écoulement de trois mois requise pour les propriétés achevées récemment. Qui plus est, la construction d'environ 260 logements

Le plus bas taux d'inoccupation de tous les sous-marchés de l'agglomération



Source : SCHL

sera terminée au printemps et à l'été 2002 (voir le graphique de la page 6). Il y a actuellement 127 immeubles locatifs dans le quartier de Clayton Park West - Glenbourne, pour un total de 5 609 logements, dont 42 % ont été construits durant les années 1990. Cela représente 15,6 % de l'offre totale de logements locatifs dans l'agglomération. Ce quartier est donc l'un des plus gros sous-marchés locatifs et celui qui connaît la croissance la plus rapide, puisqu'un peu plus de 950 nouveaux logements sont venus grossir l'univers locatif de cette zone depuis le début de 1999. Les loyers sont nettemment plus élevés dans le nord de la partie continentale (se situant en moyenne à 693 $ par mois pour un appartement de 2 chambres) que dans le reste de l'agglomération, en raison de la prépondérance d'immeubles récents.

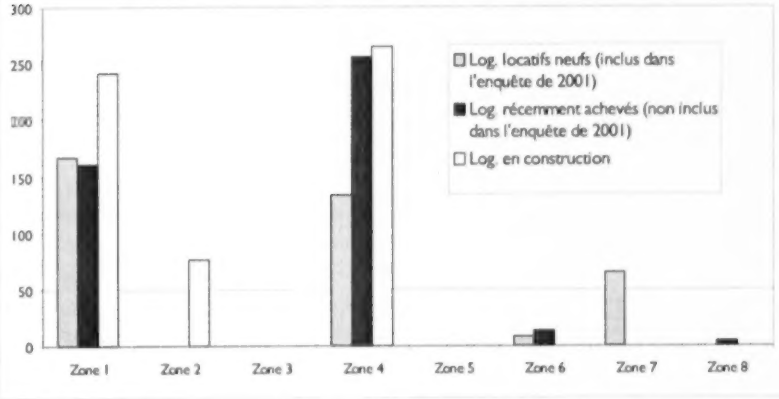
Nord de Dartmouth

L'offre continue d'être excédentaire sur le sous-marché du nord de Dartmouth, et ce, même si le taux d'inoccupation y est tombé de 6,1 à 1,2 %. Ce sous-marché compte actuellement 6 480 logements locatifs, dont 397 étaient vacants au moment de l'enquête, c'est-à-dire en octobre 2001. Plusieurs immeubles mal entretenus près du lac Albro altèrent la beauté du quartier, dissuadant d'éventuels locataires de venir s'installer dans le secteur. Pourtant, le loyer moyen qui y est demandé pour un appartement de deux chambres est le plus élevé de tous les sous-marchés de Dartmourth (602 $).

Sud de Dartmouth

Le taux d'inoccupation s'est fortement contracté dans le sud de Dartmouth, puisqu'il est passé de 8,8 % en 2000 à 5,1 % en octobre dernier. L'une des raisons ayant entraîné un tel repli est le fait que les locataires considèrent qu'il est plus économique de vivre dans ce secteur que dans la péninsule de Halifax. Ce secteur offre un accès facile aux traversiers qui font la navette avec le centre-ville de Halifax, ce qui permet aux travailleurs en transit d'éviter les problèmes grandissants d'embouteillage et de stationnement au coeur du centre

Grand nombre de logements locatifs à inclure dans l'enquête de 2002



de la ville. En outre, comme plusieurs logements locatifs existants ont été rénovés récemment dans le quartier Woodside, on peut s'attendre à ce qu'un plus grand nombre de locataires viennent s'installer dans le secteur. Peu de maisons en rangée et d'appartements sont venus grossir l'univers locatif du sud de Dartmouth au cours des 12 derniers mois.

Est de Dartmouth

La situation sur le marché locatif de la zone 7 est demeurée pratiquement inchangée en 2001 puisque le taux d'inoccupation n'a reculé que de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 7,3 %. Un petit nombre de logements locatifs sont venus s'ajouter à l'univers existant dans cette région depuis l'an dernier, la plupart étant destinés aux ménages âgés sans enfant et situés dans des zones résidentielles à densité variable, proches de nombreux services et autres commodités. Le loyer moyen des appartements et des maisons en rangée de deux chambres était de 577 $ en octobre 2001, en hausse de 7,4 % par rapport à l'an dernier à pareille date, et on s'attend à ce qu'il augmente davantage une fois que le projet de construction résidentielle de Portland Hills se concrétisera.

Reste de l'agglomération

Dans les autres secteurs situés en dehors des anciennes limites des villes de Halifax et de Dartmouth, formés essentiellement de Bedford, Sackville et Timberlea, les taux d'inoccupation ont augmenté très légèrement pour se fixer à 1,6 %. La demande de logements locatifs dans ces banlieues a été quelque peu freinée par les logements construits dans d'autres zones, comme dans le nord de la partie continentale, qui offre un meilleur accès à la ville et aux services, et des loyers plus abordables.

À NOTER SUR VOTRE CALENDRIER

Conférence SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation

Le mercredi 30 janvier 2002
Hôtel Sheraton
Halifax, Nouvelle-Écosse

Exposés faits par l'économiste régional, l'analyste principal et l'analyste de marché de la SCHL sur la situation actuelle et les tendances qui se dessinent en matière d'économie et de logement. Il y aura en plus des conférenciers invités travaillant pour la Ville de Halifax.

Pour de plus amples renseignements et pour vous inscrire, veuillez communiquer avec :
Johannes O'Callaghan
Administratrice, Produits et services
Tél. : (902) 426-4708 E-mail: jocallag@cmhc.ca

L'abordabilité de l'accession à la propriété influe sur le marché locatif de la région métropolitaine - Le point sur la situation

Dans le Rapport d'enquête sur les logements locatifs de 2000, produit par la SCHL pour l'agglomération de Halifax, figure un article intitulé *L'abordabilité de l'accession à la propriété influe sur le marché locatif de la région métropolitaine*. Dans cet article, l'auteur décrit comment les conditions et les tendances du marché ont dissuadé les ménages locataires de devenir propriétaires. Plus particulièrement, il montrait de quelle façon la pénunie chronique de logements à vendre et la forte demande ont provoqué une escalade du prix S.I.A. entre 1998 et 2000, lesquelles, de concert avec la hausse des taux hypothécaires durant cette période ont rendu les conditions d'accession à la propriété moins intéressantes et favorisé l'accroissement de la demande de logements locatifs. Mais compte tenu des tendances qui se dessinent sur le marché local de l'habitation et de la dégringolade des taux hypothécaires, cette analyse devra être modifiée.

L'achat d'une maison, c'est une question de choix, mais il est influencé par la conjoncture

Les avantages et les inconvénients relatifs de la location par rapport à l'achat dépendent d'une série de valeurs propres à chaque ménage, comme le niveau de revenu, la sécurité financière et les buts visés, ainsi que la capacité de se déplacer facilement. Certaines personnes pourraient devenir propriétaires, mais elles préfèrent rester locataires car cela leur donne une plus grande mobilité du point de vue professionnel et une plus grande liberté. En outre, elles peuvent investir une partie de leurs économies où bon leur semble au lieu de les garder pour la mise de fonds. À l'inverse, d'autres ménages pensent qu'en accédant à la propriété ils auront une meilleure qualité de vie, qu'ils feront un bon investissement et qu'ils réaliseront ainsi un important objectif de leur vie.

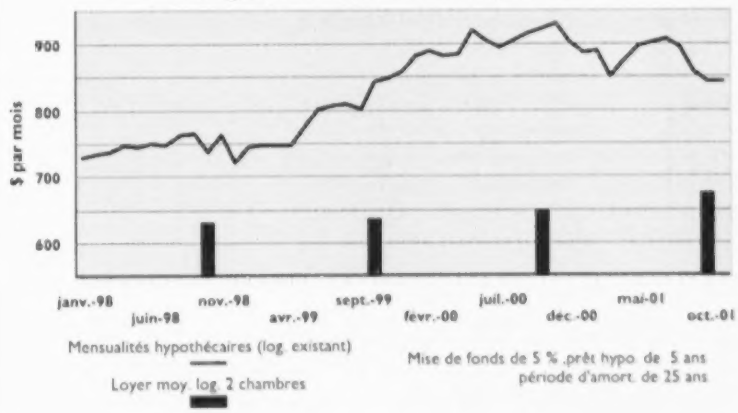
En plus de ces préférences individuelles, cependant, la situation du marché de l'habitation influence aussi grandement les ménages dans leur décision d'acheter ou de louer. La forte croissance économique, la création soutenue d'emplois et la solide confiance des consommateurs ont eu pour effet de raviver l'intérêt pour l'accession à la propriété, après l'atonie prolongée de la demande de logements qui a prédominé durant une bonne partie des années 1990. Actuellement, on assiste à une multiplication des mises en chantier, les ventes et les prix augmentent, et le stock de logements se diversifie. Cette période d'activité intense sur le marché locatif a certainement beaucoup influencé les choix des ménages dans l'agglomération.

La possibilité d'une amélioration de l'abordabilité poussent plusieurs ménages à envisager l'achat d'un premier logement

La forte diminution des taux hypothécaires et la concurrence que se sont livrés les prêteurs à coup de rabais au cours des 12 derniers mois ont eu pour effet de réduire sensiblement les charges hypothécaires mensuelles. L'augmentation des prix sur le marché de la revente a aussi diminué, passant de 8 % en 2000 à 4 % en 2001, et les coûts du chauffage ont suivi la chute des cours du pétrole brut. Actuellement, une maison existante coûte en moyenne 127 240 $ dans l'agglomération, et avec une mise de fonds de 5 %, un prêt hypothécaire de 5 ans à 6,85 % et une période d'amortissement de 25 ans, on estime à environ 835 $ le montant du remboursement hypothécaire mensuel. C'est la raison pour laquelle un nombre croissant d'acheteurs potentiels, particulièrement des ménages habitant dans des secteurs où il y a plus de logements locatifs, comme à Clayton Park et dans la péninsule de Halifax, pensent sérieusement à devenir propriétaires car ils jugent que l'abordabilité des logements s'est considérablement améliorée dernièrement. Le graphique ci-dessous montre que même si l'abordabilité de l'accession à la propriété dans l'agglomération s'accroît depuis l'été 2001, elle n'est pas supérieure à ce qu'elle était à l'automne 1999.

Cette perception selon laquelle l'abordabilité s'améliore est renforcée par l'augmentation du loyer moyen dans la région métropolitaine, qui a été accélérée par le resserrement des conditions sur le marché et s'est révélée pratiquement identique à la hausse du prix S.I.A. moyen en 2001. Le loyer moyen a atteint 674 $ par mois. Si l'on tient compte de la volatilité et de la piètre performance des marchés boursiers en 2001, l'appréciation constante des propriétés immobilières dans l'agglomération semble être relativement sûre pour ceux qui cherchent à placer leur argent sans risque et elle suscite aussi chez plusieurs locataires de l'intérêt pour les avantages financiers relatifs de l'accession à la propriété.

Avantages de l'accession à la propriété limités par la hausse des prix malgré la diminution des taux hypothécaires



Les résultats de *l'Enquête auprès des consommateurs sur leurs intentions d'acheter ou de rénover* menée par la SCHL montrent bien cet intérêt croissant des locataires pour l'accession à la propriété. L'enquête révèle que 53 % de ceux qui ont indiqué avoir acheté une maison entre septembre 2000 et septembre 2001en étaient à leur premier achat - un pourcentage supérieur à celui enregistré l'année précédente. Par ailleurs, 81 % des ménages qui envisagent d'acheter un logement d'ici à septembre prochain sont actuellement locataires.

Il y a plus de choix dans l'agglomération, mais pas nécessairement plus de logements

Les options de plus en plus variées auront également une incidence sur la demande de logements locatifs en 2002. Même si les taux d'inoccupation ont reculé de façon constante au cours des trois dernières années, des milliers d'appartements neufs ont été mis sur le marché locatif, offrant de vastes choix aux locataires. En outre, comme ces logements sont, pour la plupart, de qualité supérieure, et qu'ils sont situés dans des secteurs très prisés, comme l'ouest de Clayton Park ou la péninsule de Halifax, ils constituent pour les acheteurs potentiels une option intéressante puisqu'ils leur donnent la possibilité de vivre dans des quartiers de choix, même s'ils n'ont pas les moyens d'y acheter un logement. Toutefois, le marché saturé de la revente de copropriétés et la construction de logements en copropriété en pleine expansion offrent aux ménages des produits semblables aux appartements locatifs dans ces mêmes secteurs, tout en profitant de la vitalité que connaît actuellement le marché local et de la chute des taux d'intérêt pour livrer une concurrence acharnée aux logements locatifs neufs. On s'attend à ce que les appartements pour propriétaires-occupants deviennent plus populaires, non seulement auprès de la génération vieillissante des baby-boomers, mais aussi auprès des jeunes professionnels, parce qu'ils sont une solution de rechange avantageuse aux maisons individuelles, tout en permettant à ces ménages de conserver leur mode de vie urbain.

Toutefois, actuellement, le marché local de la revente ne se caractérise pas par un élargissement de l'éventail des choix. Depuis deux ans maintenant, on observe une pénurie chronique de logements à vendre, mais cela n'a pas empêché l'accroissement des ventes. En fait, 2001 a même été une année record au chapitre des ventes S.I.A., puisqu'un nombre sans précédent de ménages ont acheté un logement existant cette année. Cette situation est en partie attribuable au fait que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas depuis 40 ans, ce qui a eu pour effet non seulement de faire diminuer les charges de remboursement hypothécaires, mais aussi facilité l'emprunt pour financer des rénovations ou des améliorations, rendant ainsi l'achat d'un logement existant plus avantageux que la construction. Le marché est favorable aux vendeurs et cette tendance devrait continuer d'inciter de nombreux propriétaires âgés de 45 ans et plus à vendre leur maison pour aller vivre dans un appartement (en location ou en copropriété), ce qui favorisera l'afflux constant de logements neufs en vente sur le marché en 2002.

La demande de logements locatifs pourrait diminuer, mais pas s'effondrer

Pour résumer, la situation du marché local de l'habitation continue d'influencer fortement les ménages dans leur décision d'acheter ou de louer un logement. La hausse des loyers, le ralentissement de l'augmentation des prix des maisons et les très bas taux hypothécaires peuvent donner l'impression à de nombreux locataires vivant dans l'agglomération que l'abordabilité de l'accession à la propriété a nettement progressé ces dernières années, mais ce n'est pas vraiment le cas. Cette situation encourage un nombre croissant de locataires à envisager l'achat d'un logement au cours de l'année à venir. Et même si la demande de logements locatifs devrait s'en ressentir quelque peu en 2002, elle ne risque pas de s'effrondrer car plusieurs ménages trouvent que les mensualités hypothécaires sont plus élevées qu'ils ne l'avaient pensé, et beaucoup envisagent même de demeurer locataires.

Point de mire : la zone 1

Zone 1 - Sud de la péninsule de Halifax
La zone 1 correspond au sud de la péninsule, elle comprend les secteurs sud et centre de Halifax. Les limites de cette zone sont indiquées sur la carte et dans le descriptif de la page 4 du présent rapport.

Pendant très longtemps, la majorité des locataires de ce secteur était constituée d'étudiants et de jeunes diplômés, mais depuis cinq ans, avec le vieillissement de la population et la croissance économique, des ménages sans enfant, des personnes âgées et des professionnels ont rapidement alimenté la demande de logements locatifs de catégorie supérieure. Les personnes âgées sont attirées par cette zone car elle est située tout près des hôpitaux et des services, les ménages sans enfant, en raison des magasins, restaurants et lieux de divertissement, et les professionnels pour tous ces motifs à la fois et aussi en raison de la proximité du quartier d'affaires du centre-ville.

Le stock de logements locatifs du sud de la péninsule, qui comptait un peu plus de 7 400 habitations en octobre 2001, reflète la diversité sociale des locataires, et constitue aussi un marché locatif « secondaire » de maisons individuelles, de logements accessoires et d'appartements en sous-sol. Le taux d'inoccupation dans ce secteur est le plus bas de toute l'agglomération, à 0,5 %, et les loyers moyens sont les plus élevés, à 742 $ par mois.

En réponse à la forte demande de logements locatifs et à la pénurie qui sévit actuellement dans le sud de la péninsule, les promoteurs offrent des logements locatifs luxueux, soit en location, soit en copropriété, aux professionnels célibataires et aux ménages sans enfant ayant des revenus relativement élevés. L'analyse des coûts révèle que les immeubles locatifs de qualité supérieure à forte densité sont les plus viables économiquement pour les promoteurs de la zone 1, et ce sont ceux qui se construiront le plus dans ce secteur au cours des deux prochaines années. Même si cette situation fait craindre une diminution de l'abordabilité des logements dans la péninsule, l'accroissement de l'offre devrait entraîner un relâchement des conditions sur le marché locatif et des pressions à la hausse qui s'exercent sur les loyers, libérant ainsi une partie du stock de logements bon marché pour les étudiants et autres ménages à revenus modestes.

Regard vers l'avenir : l'état du marché locatif de Halifax en 2002

On s'attend à ce que la situation économique demeure morose une bonne partie de 2002

L'économie locale devrait continuer de tourner au ralenti durant les trois premiers trimestres de 2002. Toutefois, la situation devrait s'améliorer suite à la reprise de l'activité en Amérique du Nord au deuxième trimestre et à l'expansion de la prospection et de la mise en valeur des gisements pétrolier et gazier en haute mer. La croissance de l'emploi devrait aussi demeurer faible pendant une bonne partie de l'année - surtout pour les jeunes qui sont un moteur important de la demande de logements locatifs - avant de connaître une vivre accélération en 2003.

Par conséquent, le solde migratoire net devrait diminuer légèrement car l'agglomération attirera moins d'immigrants du reste de la province ou d'autres contrées du Canada Atlantique. En outre, plus de jeunes quitteront la région pour aller vivre en Ontario ou en Alberta, deux provinces où la reprise de l'activité économique devrait se faire plus tôt qu'en Nouvelle-Écosse. Ces mauvais résultats seront toutefois pratiquement effacés par l'arrivée de professionnels venus travailler sur les chantiers d'exploitation pétrolière et gazière ou pour des entreprises connexes.

La demande de logements locatifs devrait décliner en raison de la détérioration de l'économie et du nombre accru d'accédants à la propriété

Alors que la faiblesse de l'économie et de l'emploi constitue un frein à l'immigration, les taux hypothécaires extrêmement bas incitent un nombre croissant de locataires à envisager l'achat d'un logement, ce qui devrait faire reculer la demande sur le marché locatif au cours des huit à douze prochains mois. Néanmoins, plusieurs acheteurs potentiels se rendront compte que les soit-disant avantages de l'accession à la propriété ne sont qu'un mirage, ce qui devrait limiter les pertes.

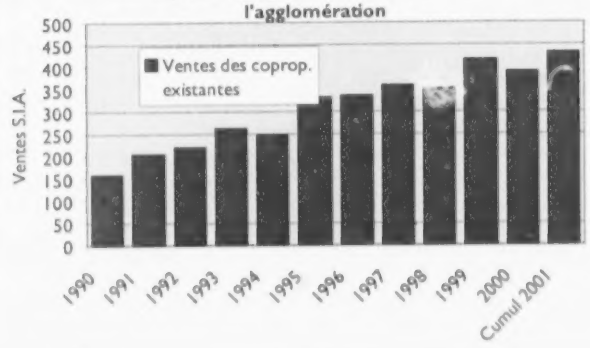
Le marché locatif devrait livrer une assez forte concurrence au marché de l'accession à la propriété en 2002, mais les logements locatifs de catégorie supérieure devraient aussi souffrir de la concurrence acharnée du marché des copropriétés en pleine expansion qui vise surtout les baby-boomers et les jeunes professionnels. Cela aura certainement une incidence néfaste sur la demande de logements locatifs de luxe car de plus en plus de ménages voulant vivre en appartement voient leurs choix s'élargir, aussi bien pour l'achat que pour la location de logements, et préféreront sans doute investir dans l'immobilier, en achetant une copropriété sur le marché local, plutôt que de placer leurs économies sur un marché boursier peu prometteur.

Le nombre de nouveaux chantiers de construction de logements locatifs devrait se stabiliser par suite du tassement de la demande

La diminution des taux d'inoccupation est un signe que l'offre sur le marché locatif de l'agglomération est sur le point de devenir (ou est déjà) insuffisante. Toutefois, il est important de noter que 390 nouveaux logements locatifs ont été achevés entre le 31 juillet et le 1er décembre 2001, mais qu'ils n'ont pas été comptabilisés dans l'enquête - et que 588 autres appartements sont actuellement en construction dans différents quartiers de la ville. Avec le ralentissement attendu de la demande de logements locatifs en 2002, cette offre de presque 1 000 habitations devrait suffire à combler les besoins et à amener le marché vers une situation d'équilibre. Plus important encore, la plupart de ces nouvelles habitations sont construites dans des zones où il y a pénurie et où la demande devrait demeurer ferme cette année, comme la péninsule de Halifax et le nord de la partie continentale.

Par conséquent, les promoteurs prévoient construire seulement environ 550 logements locatifs en 2002, certains envisageant de produire des copropriétés à la place, alors que d'autres attendent la reprise de la demande sur le marché locatif, prévue pour 2003, une fois que l'économie locale aura retrouvé son niveau des années 1999-2000. On prévoit donc que le taux d'inoccupation augmentera légèrement dans la RMR de Halifax, pour se situer à environ 3,4 %. Toutefois, comme un nombre important de ces appartements sont construits sur la péninsule de Halifax, là où les coûts sont élevés et les taux d'inoccupation bas, les loyers moyens devraient augmenter de 2,5 % environ.

Les copropriétés gagnent de la popularité dans l'agglomération



Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangeé selon le secteur et la taille du logement - RMR de Halifax										
Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sud de la péninsule (1)	0,2	0,4	0,7	0,5	0,9	0,4	2,0	1,4	0,7	0,5
Nord de la péninsule(2)	A.A.E.	A.A.E.	1,8	0,9	0,9	0,9	A.A.E.	A.A.E.	2,1	0,9
Sud de la partie continentale (3)	A.A.E.	A.A.E.	5,7	6,5	7,6	7,0	A.A.E.	1,0	7,2	6,2
Nord de la partie continentale (4)	A.A.E.	A.A.E.	1,.5	1,4	1,1	1,5	4,4	2,4	1,7	1,6
Ville de Halifax sous-total	2.3	1,0	1,7	1,4	1,8	1,8	4,4	1,6	2,0	1,6
Nord de Dartmouth (5)	A.A.E.	A.A.E.	6,3	4,5	7,3	7,7	A.A.E.	A.A.E.	7,3	6,1
Sud de Dartmouth (6)	A.A.E.	A.A.E.	4,5	3,8	13,8	7,0	1,7	2,6	8,8	5,1
Est de Dartmouth (7)	A.A.E.	30,0	6,9	6,5	7,4	5,8	8,8	11,0	7,8	7,3
Ville de Dartmouth	22.0	9,5	5,9	4,5	8,7	7,3	2,7	4.6	7,7	6,0
Reste de l'aggl. (8)	A.A.E.	A.A.E.	1,0	1,7	1,6	1,5	A.A.E.	A.A.E.	1,5	1,6
RMR DE HALIFAX	5,3	2,2	3,0	2,4	3,7	3,4	3,9	2,3	3,6	2,8

Source : SCHL

Loyer moyen des appartements et des maisons en rangeé selon le secteur et la taille du logement ($) - RMR de Halifax										
Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sud de la péninsule (1)	534$	538$	659$	689$	872$	899$	1 039$	1 155$	713$	742$
Nord de la péninsule(2)	A.A.E.	A.A.E.	540$	546$	658$	683$	A.A.E.	A.A.E.	601$	620$
Sud de la partie continentale (3)	A.A.E.	A.A.E.	440$	444$	602$	603$	A.A.E.	688$	544$	546$
Nord de la partie continentale (4)	A.A.E.	A.A.E.	527$	538$	662$	693$	838$	908$	629$	656$
Ville de Halifax sous-total	503$	516$	570$	585$	694$	720$	872$	934$	640$	664$
Nord de Dartmouth (5)	A.A.E.	A.A.E.	466$	478$	576$	602$	A.A.E.	A.A.E.	519$	543$
Sud de Dartmouth (6)	A.A.E.	A.A.E.	499$	496$	547$	555$	635$	648$	533$	538$
Est de Dartmouth (7)	A.A.E.	388$	461$	492$	537$	577$	662$	670$	529$	560$
Ville de Dartmouth	388$	467$	472$	484$	564$	589$	616$	654$	523$	544$
Reste de l'aggl. (8)	A.A.E.	A.A.E.	535$	546$	619$	645$	A.A.E.	A.A.E.	612$	642$
RMR DE HALIFAX	491$	508$	539$	554$	649$	674$	804$	867$	606$	630$

Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangeé selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille du logement - RMR de Halifax										
Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	17,2	A.A.E.	4,8	1,5	5,5	13,6	1,6	A.A.E	6,5	5,3
1940-1959	A.A.E	A.A.E	5,7	3,2	7,5	2,9	A.A.E	A.A.E	5,9	2,6
1960-1974	6,3	4	3,7	3,2	6,3	5,2	8,2	3,7	5,4	4,2
1975-1984	0	1,6	1,9	2,5	2,1	2,6	3	2	1,8	2,4
Après 1985	0	0,3	1,4	1,1	1	0,9	0,1	1,8	1	1
TotaL	**5,3**	**2,2**	**3**	**2,4**	**3,7**	**3,4**	**3,9**	**2,3**	**3,6**	**2,8**

Source : SCHL

Nombre d'appartements et des maisons en rangeé - Inoccupés et total (univers 2001) selon le secteur et la taille du logement RMR de Halifax										
Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sud de la péninsule (1)	5	1 547	18	3 492	8	1 890	7	483	38	7 412
Nord de la péninsule(2)	A.A.E.	A.A.E.	19	2 122	21	2 289	A.A.E.	A.A.E.	47	5 220
Sud de la partie continentale (3)	A.A.E.	A.A.E.	58	888	87	1 243	2	204	147	2 374
Nord de la partie continentale (4)	A.A.E.	A.A.E.	41	3 028	68	4 530	21	893	143	8 718
Ville de Halifax sous-total	24	2 266	136	9 530	184	9 951	32	1 977	376	23 724
Nord de Dartmouth (5)	A.A.E.	A.A.E.	135	2 970	238	3 092	A.A.E.	A.A.E.	397	6 480
Sud de Dartmouth (6)	A.A.E.	A.A.E.	34	899	68	974	7	281	113	2 203
Est de Dartmouth (7)	9	30	20	311	38	659	16	146	84	1 146
Ville de Dartmouth	34	361	189	4 180	345	4 725	26	563	594	9 829
Reste de l'aggl. (8)	A.A.E.	A.A.E.	7	392	28	1 804	A.A.E.	A.A.E.	39	2 399
RMR DE HALIFAX	58	2 639	332	14 101	556	16 479	62	2 732	1 008	35 952

Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangeé selon la taille de l'immeuble et le type de logement RMR de Halifax										
Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	A.A.E.	A.A.E.	4,6	0,4	0,9	5	2	0	4,2	2,3
6 à 19 logements	3,9	0,8	6	4,4	7,4	6,3	2,3	1,7	6,1	4,8
20 à 49 logements	10,8	5,1	3,6	3,1	4	4	10,8	3	4,7	3,7
50 à 99 logements	1	2,6	1,8	1,5	2,7	1,8	2,2	5,7	2,3	1,9
100+ logements	0,1	0,2	0,4	1,3	1,9	1,4	0,4	2,1	1	1,3
Total	**5,3**	**2,2**	**3**	**2,4**	**3,7**	**3,4**	**3,9**	**2,3**	**3,6**	**2,8**

Source : SCHL

Loyers moyens des appartements et des maisons en rangeé selon la taille de l'immeuble et la taille du logement RMR de Halifax										
Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 à 5 logements	A.A.E.	A.A.E.	474$	494$	590$	606$	763$	884$	581$	616$
5 à 19 logements	446$	433$	478$	473$	566$	568$	715$	727$	537$	535$
20 à 49 logements	456$	517$	511$	518$	622$	644$	735$	832$	576$	600$
50 à 99 logements	481$	507$	545$	575$	684$	733$	856$	908$	627$	668$
100+ logements	547$	561$	636$	657$	743$	754$	1 020$	1 025$	690$	707$
Total	**491$**	**508$**	**539$**	**554$**	**649$**	**674$**	**804$**	**867$**	**606$**	**630$**

Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangeé selon la fourchette de loyers et la taille du logement
RMR de Halifax

Secteur (Zone)	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Tous logements	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
350 à 399$	24,7	9,4	8,8	7,3	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.U.	13,4	7,6
400 à 449$	4,5	4,5	7,8	8,4	A.A.E.	A.A.E.	A.A.U.	A.A.E.	7,6	7,2
450 à 499$	0,9	1,3	3,7	2,7	12,4	6	A.A.E.	A.A.E.	7	3,6
500 à 549$	A.A.E.	A.A.E.	2,9	1,2	6	8,9	A.A.E.	A.A.E.	4	3,4
550 à 599$	A.A.E.	A.A.E.	1,2	0,7	6,4	6,7	A.A.E.	A.A.E.	3,4	4,1
600 à 649$	A.A.E.	A.A.E.	0,2	1,3	2,6	1,2	2,7	A.A.E.	1,9	1,8
650 à 699$	A.A.U.	A.A.E.	0,1	0,5	1,2	1,6	A.A.E.	1,5	1,5	1,2
700 à 749$	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	1,7	A.A.E.	A.A.E.	0,9	1,2
750 à 799$	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	0,8	1,1	A.A.E.	A.A.E.	2,7	1,4
800 à 849$	A.A.U.	A.A.U.	A.A.E.	A.A.E.	A.A.E.	1,1	A.A.E.	1,3	A.A.E.	0,9
850$ +	A.A.U.	A.A.U.	A.A.E.	A.A.E.	1,1	0,7	0,2	1,7	0,8	

Source : SCHL

A.A.E = Aucun appartement dans les échantillons.
A.A.U. = Aucun appartement dans l'univers.
** = Échantillons insuffisants. Données supprimées pour des raisons de fiabilité ou de confidentialité.

METHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Halifax. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Johannes O'Callaghan du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NSRMF

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'encre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilités.